

Abwägung Stellungnahmen nach den Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Einwendung / Einwendungsführer	Stellungnahme der Gemeinde
1	<p><b>Schreiben vom Landratsamt München vom 07.02.2020</b></p> <p><b>Einwendungen</b></p> <p>1. <input type="checkbox"/> In der Bekanntmachung vom 13.11.2019 fehlt ein Hinweis zum Datenschutz, wonach die Verarbeitung personenbezogener Daten auf Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e DSGVO i.V.m. §3 BauGB und dem BayDSG erfolgt. Ebenso ist in der Bekanntmachung auf das Formblatt <input type="checkbox"/> Datenschutzzrechtliche Informationspflichten im Bauleitverfahren hinzuweisen, dass mit öffentlich auszulegen ist (vgl. hierzu auch Planungshilfen für die Bauleitplanung p18/19 des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr). Um künftige Beachtung wird gebeten. <input type="checkbox"/></p>	<p>Der Hinweis wird bei Dokumenten künftiger Bekanntmachungen entsprechend ergänzt</p>
	<p>2. <input type="checkbox"/> Der Satzung ist noch eine Präambel voranzustellen. In der Präambel sind der Satzungsbeschluss der Gemeinde und die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und der Festsetzung aufzuführen. Außerdem muss klar hervorgehen, dass der Bebauungsplan aus der Planzeichnung, dem Textteil der Satzung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan besteht. Hierbei ist jeweils das Fassungsdatum anzugeben. <input type="checkbox"/></p>	<p>Die Präambel wird dem Textteil der Satzung vorangestellt.</p>
	<p>3. <input type="checkbox"/> Im Hinblick auf den Einwand eines Anwohners empfehlen wir der Gemeinde im vorliegenden Fall jedoch, das konkrete Vorhaben, wie es aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich ist, festzusetzen und auf die Festsetzung als <input type="checkbox"/> allgemeines Wohngebiet <input type="checkbox"/> zu verzichten. In der schalltechnischen Untersuchung vom 16.08.2019 werden für das Plangebiet zur Beurteilung die schalltechnischen Orientierungswerte des allgemeinen Wohngebietes zu Grunde gelegt. Um Abwägungsfehler zu vermeiden, empfehlen wir der Gemeinde im Hinblick auf die tatsächlich</p>	<p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan weißt in der Fassung vom 28.01.2020, welche Plangrundlage der nächsten Verfahrensschritte ist, unterschiedliche im <input type="checkbox"/> allgemeinen Wohngebiet <input type="checkbox"/> zulässige Nutzungen auf. So wurden zwei Büroeinheiten im Geltungsbereich vorgesehen.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung wurde in der Fassung vom 28.01.2020 gemäß den aktuellen Planungen fortgeschrieben und angepasst.</p>

	vorgesehenen Nutzungen, die schalltechnische Untersuchung diesbezüglich nochmals zu überprüfen.	
4.	<input type="checkbox"/> Bei dem Planzeichen A6.6 sollte es vollständigshalber lauten <input type="checkbox"/> Fläche für Tiefgaragenein- und ausfahrt. <input type="checkbox"/>	Die Ergänzung wurde in der Planzeichnung übernommen.
5.	<input type="checkbox"/> Nachdem die Satzung keine Festsetzung enthält, dass die Abstandsfächentiefen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Satz 2 BayBO zur Anwendung kommen, regelt der Bebauungsplan die Abstandsfächentiefen. Dadurch muss die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend bestimmt sein und die zulässige Wandhöhe festgesetzt werden. Im vorliegenden Fall sind deshalb noch die Vor- und Rücksprünge bei den einzelnen Bauräumen zu vermaßen. <input type="checkbox"/>	Die Ergänzung wurde in der Planzeichnung übernommen.
6.	<input type="checkbox"/> Das Planzeichen für Maßzahlen (B 1.3) ist außerdem unter den Festsetzungen aufzuführen, sonst entfalten die Maßzahlen keine rechtliche Wirkung. <input type="checkbox"/>	Die Gemeinde wägt ab, dass die rechtliche Verbindlichkeit durch die planzeichnerische Darstellung gegeben ist, welche sich maßstäblich ableiten lässt. Den hinweislichen Maßzahlen kommt hierbei ein Informationscharakter zu, welcher die Lesbarkeit und fehlerlose Interpretation der Planzeichnung erleichtern soll.
7.	<input type="checkbox"/> [ ] In der Begründung (Buchstabe f Ziffer 3 Seite 7) sind noch die Gründe für die Unterschreitung der Abstandsfächentiefen nach der BayBO anzugeben und Belüftung noch gewährleistet ist. <input type="checkbox"/>	Die Ergänzung wurde in der Begründung zum Bebauungsplan übernommen.
8.	<input type="checkbox"/> Die Straßenbegrenzungslinie wird in der Planzeichnung teilweise durch andere Planzeichen überdeckt. [ ] Dies gilt sinngemäß auch für andere Planzeichen wie z.B. die Baugrenze; diese dürfen ebenfalls nicht durch andere Planzeichen überdeckt werden. <input type="checkbox"/>	Die Planzeichnung wurde entsprechend berichtigt.
9.	<input type="checkbox"/> Entlang der Straße <input type="checkbox"/> am Werbering <input type="checkbox"/> fehlt in der Planzeichnung die Straßenbegrenzungslinie. Um Ergänzung wird gebeten. <input type="checkbox"/>	In der Planzeichnung wurde die Straßenbegrenzungslinie entsprechend ergänzt.

	<p><b>10.</b>  <input type="checkbox"/>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (A6.5. nur öffentliche Parkplätze untergebracht werden können. Öffentliche Parkplätze können aber nicht als Stellplatznachweis für das Bauvorhaben herangezogen werden. Für öffentliche Stellplätze müsste ein eigenes Planzeichen in die Satzung aufgenommen werden. Sofern es sich ausschließlich um private Stellplätze handelt, müsste die Straßenbegrenzungslinie um die Stellplätze herumgeführt werden, damit aus der Planzeichnung eindeutig erkennbar ist, welche Fläche tatsächlich für private Stellplätze vorgesehen ist. Sofern es sich bei den Stellplätzen im Bereich des Wendehammers um private Stellplätze handeln soll, müsste die Straßenbegrenzungslinie noch zur Abgrenzung gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche eingetragen werden. Außerdem ist innerhalb der privaten Stellplatzfläche das Planzeichen für öffentliche Verkehrsfläche herauszunehmen, da ansonsten ein Widerspruch in den Festsetzungen besteht. <input type="checkbox"/></p>	<p>Die Planzeichnung wurde entsprechend angepasst und die privaten Stellplatzflächen gegenüber dem öffentlichen Verkehrsbereich durch eine Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.</p>
	<p><b>11.</b>  <input type="checkbox"/>Bei der Textfestsetzung 5.2. sollte noch ergänzt werden, ob auch aufgeständerte Solaranlagen zulässig sind und ob diese gegebenenfalls auch die Wandhöhe überschreiten dürfen bzw. um ihre Höhe abgerückt von der Dachkante zu errichten sind. <input type="checkbox"/></p>	<p>Die textliche Satzung wurde entsprechend ergänzt.</p>
	<p><b>12.</b>  <input type="checkbox"/>Die auf Seite 4 oben der Begründung aufgeführten Flurnummern sollten nochmals überprüft werden. Die Flurnummer 165/15 ist nicht auffindbar, außerdem müssten vollständigshalber noch die Flurnummern 165/17, 165/5 und 165/18 ergänzt werden. <input type="checkbox"/></p>	<p>Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt.</p>
	<p><b>13.</b>  <input type="checkbox"/>Nach der Textfestsetzung 8.9 beträgt die Erdüberdeckung für die Tiefgarage mindestens 80cm. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind 70cm eingetragen und nach Aussage in der Begründung (Buchstabe f Ziffer 3 der Begründung Seite 7 unten) beträgt die Erdüberdeckung 60cm. Die Verfahrensunterlagen sind diesbezüglich in Übereinstimmung zu bringen. <input type="checkbox"/></p>	<p>Die textliche Satzung, der Vorhaben- und Erschließungsplan und die Begründung wurden entsprechend in Übereinstimmung gebracht.</p>
	<p><b>14.</b>  <input type="checkbox"/>In der Begründung (Buchstabe h Artenschutz Seite 9 unten) wird auf eine saP-relevanzprüfung Bezug genommen. Diese wurde aber den</p>	

	<p>Verfahrensunterlagen nicht beigegeben. Außerdem erscheint der Verweis auf Ziffer A 8.7. nichtzutreffend, da diese Festsetzung nur Regelungen für Stellplatzflächen enthält. <input type="checkbox"/></p>	<p>Die saP-Relevanzprüfung lag zum Zeitpunkt der 1. Öffentlichen Auslegung noch nicht vor und wird bei künftigen Verfahrensschritten entsprechend mit beigegeben. Der Verweis auf Festsetzung A 7. Wurde entsprechend berichtigt.</p>
<p><b>15.</b></p>	<p>An der südlichen Grenze des Geltungsbereiches soll im Zuge des Bauvorhabens der westliche Teil des bestehenden Gehölzes gerodet und anschließend wieder neu gepflanzt werden. Der neu gepflanzte Abschnitt soll laut Planunterlagen nur mehr halb so breit wie im ursprünglichen Zustand sein. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde besteht hierfür kein Anlass und es wird angeregt, den Gehölzstreifen in seiner ursprünglichen Ausprägung wiederherzustellen. <input type="checkbox"/></p>	<p>Die geplante Gehölznachpflanzung wurde auf die ursprüngliche Ausprägung der bestehenden Hecke angepasst.</p>
	<p><b>Stellungnahme des Sachgebiet 4.1.2.4 <input type="checkbox"/> Grünordnung vom 19.12.2019</b></p> <p><b>Anregungen zur Grünordnung</b></p> <p><input type="checkbox"/> Festsetzung durch Text 8. Grünordnung zu 8.1. ;  Statt der Pflanzung eines Baumes 1.Ordnung je 150m<sup>2</sup> nicht überbauter Fläche sollte formuliert werden, dass je angefangene 250m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen ist, damit nicht der Eindruck entsteht, dass im Zuge zunehmender Flächenversiegelung weniger Bäume gesetzt werden müssen. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> Festsetzung 8.3. Pflanzliste: Die genaue Pflanzenauswahl der Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen sollte unter dem Punkt Hinweise <input type="checkbox"/> aufgenommen und unter Festsetzungen die Formulierung <input type="checkbox"/> Standortgerechte, heimische Arten bzw. Pflanzen aus Pflanzliste unter Hinweise <input type="checkbox"/> gewählt werden, damit andere heimische Arten nicht ausgeschlossen sind. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> Ein paar Tippfehler <input type="checkbox"/> Die Pflanzenauswahl für Hecken <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> Wir bitten um eine Ergänzung hinsichtlich des spartenfreien Wurzelraumes für alle Baumpflanzungen, vor allem wegen der festgesetzten Baumpflanzungen zwischen Stellplätzen und angrenzend an Verkehrsflächen (z.B. Tiefgaragen- oder Parkplatzzufahrten)</p>	<p>Die textliche Festsetzung unter Ziff. A 8.1. wurde entsprechend angepasst.</p> <p>Die textliche Festsetzung 8.3. wurde gemäß Anregung in den Satzungssteil B 6.1 Hinweise zur Grünordnung eingeordnet.  Die Formulierung der zu pflanzenden Bäume unter Ziff. A 8.1 wurde entsprechend der Anregung abgeändert mit Verweis auf die Pflanzliste unter Ziff. B 6.1. der Hinweise</p> <p>Tippfehler und Ergänzungen wurden entsprechend berichtigt und ergänzt.</p> <p>Gemäß §5 der Stellplatz- und Fahrradsatzung der Gemeinde Kirchheim bei München in der Fassung vom 01.07.2019 wurden entsprechende Pflanzflächen für Stellplätze und ergänzend für Längsstellplätze definiert. Hierbei werden beim Vorhaben deutlich mehr Pflanzflächen vorgesehen, als ursprünglich durch die gemeindliche Satzung festgelegt.</p>

<p>Abweichend von der gemeindlichen Satzung werden an den Stimsseiten von Längsstellplätzen mit einer Tiefe von 1,5m und der Stellplatzbreite von mindestens 2,0m Pflanzflächen von mindestens 3,0m<sup>2</sup> festgelegt. Durchwurzelbare Räume entsprechender Eignung für die jeweilige Pflanzung werden durch entsprechende verdichtete Substrate hergestellt und sind bei den Längsstellplätzen mindestens 16m<sup>3</sup> groß.</p> <p>Dieser Aspekt wird durch §5 der Stellplatz- und Fahrradsatzung der Gemeinde Kirchheim bei München in der Fassung vom 01.07.2019 geregelt. Die dezidierte Planung erfolgt im Zuge der Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes für die Eingabe der Genehmigungsplanung.</p> <p>Der Planstand Vorhaben- und Erschließungsplan beinhaltet bereits im jetzigen Planungsstadium einen qualifizierten Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan. Gemäß den Anforderungen an die Eingabe einer Genehmigungsplanung sind diese auch beim Bauantrag beinhaltet.</p> <p>Aus Sicht der Gemeinde sind die getroffenen Festsetzungen unter Ziff. A 8.5. und B 6.3 hinsichtlich des Baumschutzes ausreichend.</p> <p>Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches wurden bereits Wurzelbrücken geplant und im Freiflächengestaltungsplan dargestellt.</p>	<p>Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand empfehlen wir folgende Gesamtvolumen für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20m Höhe): 29-36m<sup>3</sup></li> <li>- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20m): 21-28m<sup>3</sup></li> <li>- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10m Höhe): 13-20m<sup>3</sup></li> </ul> <p>[ ] [ ]</p> <p><input type="checkbox"/> Zusätzlich sollte festgesetzt werden, dass die Bäume und Baumscheiben mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z.B. Bügel, Poller) gegen Anfahrerschäden und Verdichtung zu schützen sind. [ ]</p> <p><input type="checkbox"/> Unter Hinweise könnte unter Grünordnung aufgenommen werden, dass ein Baumbestands- bzw. Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag einzureichen ist. [ ] [ ]</p> <p><input type="checkbox"/> Sollen die aufgemessenen Nachbarbäume wirkungsvoll geschützt werden, muss noch eine Festsetzung mit aufgenommen werden, dass in deren Wurzelbereich im Bebauungsplangebiet kein Oberbodenauf- oder abtrag vorgenommen werden darf. Der Kronenbereich muss während der Baumaßnahmen durch fest verankerte Baumschutzzäune geschützt werden.</p> <p>Der Baum auf Flur Nr. 6 kann wahrscheinlich nur erhalten werden, wenn die Straße in diesem Bereich als Wurzelbrücke ausgeführt wird.</p>
---	---

Gez. 26.02.2020

**Martin Meyer**

Master of Arts Architektur

**rgp** architekten

Residenzstraße 27

Preysing Palais

80333 München

fon: +49 89 9547722-22 meyer@rgp-architekten.de